

BAB I

PENDAHULUAN

1.1. Latar Belakang Masalah

Suatu perusahaan didirikan dengan berbagai tujuan yang hendak dicapai. Tujuan utama dari perusahaan adalah untuk memaksimalkan kemakmuran dan keuntungan bagi para pemegang sahamnya (Brigham dan Houston, 2006:76). Salah satu cara untuk mencapai tujuan perusahaan adalah dengan meningkatkan nilai perusahaan tersebut. Tujuan lain dari perusahaan yaitu mendapatkan laba dari tahun ke tahun serta menjaga kelangsungan hidup perusahaan.

Dalam kaitannya dengan kelangsungan hidup perusahaan tersebut, salah satu keputusan yang dihadapi oleh manajer keuangan adalah keputusan pendanaan yaitu suatu keputusan keuangan yang berkaitan dengan komposisi hutang, saham preferen dan saham biasa yang harus digunakan perusahaan.

Penentuan proporsi hutang dan modal dalam penggunaannya sebagai sumber dana perusahaan berkaitan erat dengan istilah struktur modal. Struktur modal adalah perimbangan atau perbandingan antara jumlah hutang jangka panjang dengan modal sendiri (Suad Husnan, 2004:89). Struktur modal yang optimal merupakan perimbangan antara penggunaan modal sendiri dengan penggunaan pinjaman jangka panjang, maksudnya adalah seberapa besar modal sendiri dan seberapa besar hutang jangka panjang yang akan digunakan sehingga bisa optimal.

Manajer harus mampu menghimpun dana yang bersumber dari dalam perusahaan maupun dari luar perusahaan secara efisien, dalam arti keputusan

pendanaan tersebut merupakan keputusan pendanaan yang mampu meminimalisasikan biaya modal yang ditanggung perusahaan. Biaya modal yang timbul dari keputusan pendanaan tersebut merupakan konsekuensi yang secara langsung timbul dari keputusan yang dilakukan manajer. Ketika manajer menggunakan hutang, jelas biaya modal yang timbul sebesar bunga yang dibebankan oleh kreditur, sedangkan jika manajer menggunakan dana internal atau dana sendiri akan timbul (*opportunity cost*) dari dana atau modal sendiri yang digunakan. Keputusan pendanaan yang dilakukan secara tidak cermat akan menimbulkan biaya tetap dalam bentuk biaya modal yang tinggi, yang selanjutnya dapat berakibat pada profitabilitas perusahaan (Saidi, 2014:64). Hal ini berarti juga menurunkan kemakmuran dari para pemegang saham.

Struktur aktiva merupakan penentuan berapa besarnya alokasi untuk masing-masing komponen aktiva, baik aktiva lancar maupun aktiva tetap. Komposisi aktiva tetap berwujud perusahaan yang jumlahnya besar akan mempunyai peluang untuk memperoleh tambahan modal dengan hutang, karena aktiva tetap dapat dijadikan sebagai jaminan untuk memperoleh hutang (Sitanggang, 2013:75). Semakin tinggi aktiva perusahaan, menunjukkan semakin tinggi kemampuan dari perusahaan tersebut untuk dapat menjamin hutang jangka panjang yang dipinjamnya.

Dengan berjalannya perusahaan dari tahun ke tahun, manajer tetap harus jeli terhadap keputusan pendanaan yang akan diambil. Jumlah aktiva yang dimiliki perusahaan ikut mempengaruhi keputusan manajer. Nilai total aktiva yang besar lebih cenderung memiliki sumber permodalan yang lebih terdiversifikasi sehingga semakin kecil kemungkinan bangkrut dan lebih mampu memenuhi kewajibannya,

sehingga perusahaan besar cenderung memiliki hutang yang lebih besar daripada perusahaan kecil.

Perusahaan dengan tingkat pertumbuhan tinggi, kemungkinan akan kekurangan pendapatan untuk mendanai pertumbuhan tinggi tersebut secara internal, sedangkan untuk menerbitkan saham baru memerlukan biaya yang tinggi, maka perusahaan lebih menyukai hutang sebagai sumber pembiayaan.

Di Indonesia perusahaan properti dapat berkembang pesat, hal ini terlihat dari jumlah perusahaan yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia dari periode ke periode semakin banyak, walaupun ada beberapa perusahaan yang pernah mengalami defisiensi modal untuk sementara karena imbas dari krisis ekonomi, tetapi tidak menutup kemungkinan perusahaan ini sangat dibutuhkan masyarakat sehingga prospeknya menguntungkan baik di masa sekarang maupun masa yang akan datang. Alasan pemilihan sektor industri properti adalah karena saham tersebut merupakan saham-saham yang paling tahan krisis ekonomi dibanding sektor lain karena dalam kondisi krisis atau tidak sebagian besar produk properti tetap dibutuhkan. Disisi lain didasarkan atas prediksi bahwa perusahaan properti merupakan perusahaan yang sangat dibutuhkan untuk kebutuhan sehari-hari sehingga sangat kecil kemungkinan untuk rugi (ICMD 2010).

Dengan mengetahui faktor-faktor yang mempengaruhi struktur modal, dapat membantu perusahaan properti dalam menentukan bagaimana seharusnya pemenuhan dana yang harus dilakukan sehingga tujuan perusahaan dapat tercapai. Berdasarkan uraian tersebut, maka penulis tertarik mengadakan penelitian tentang: **PENGARUH STRUKTUR AKTIVA, *CURRENT RATIO*, *RETURN ON***

ASSETS, GROWTH, DAN PRICE EARNING RATIO TERHADAP STRUKTUR MODAL PADA PERUSAHAAN *REAL ESTATE* DAN *PROPERTY* YANG TERDAFTAR DI BURSA EFEK INDONESIA PERIODE 2015-2017

1.2. Ruang Lingkup

Hakekat pokok pembahasan supaya tidak terjadi kesimpangsiuran dalam pemahaman maksud dan isi penelitian, maka lingkup penelitian adalah berikut ini.

- 1.2.1. Obyek penelitian adalah Perusahaan Real Estate dan Property yang terdaftar di BEI dalam kurun waktu 2015 – 2017.
- 1.2.2. Faktor-faktor yang mempengaruhi stuktur modal yang dimaksud dalam penelitian ini adalah struktur aktiva, *current ratio*, *return on assets*, *growth*, dan *price earning ratio*.

1.3. Perumusan Masalah

Pecking Order Theory, yaitu pendanaan internal perusahaan, dengan alasan tingkat pertumbuhan penjualan, stabilitas penjualan, struktur saingan dan karakteristik industri. Dengan alasan bahwa teori struktur modal *pecking order* sebagai dasar mempertimbangkan persepsi investor dalam menentukan sumber dana yang digunakan perusahaan untuk menghindari persepsi negatif dari investor, oleh karena itu penelitian ini diharapkan dapat menjawab pertanyaan tentang faktor-faktor yang mempengaruhi struktur modal pada perusahaan properti di Indonesia, yang dapat dinyatakan sebagai berikut :

- 1.3.1. Apakah struktur aktiva berpengaruh terhadap struktur modal pada Perusahaan Real Estate dan Property di BEI Periode 2015-2017?
- 1.3.2. Apakah *current ratio* berpengaruh terhadap struktur modal pada Perusahaan Real Estate dan Property di BEI Periode 2015-2017?
- 1.3.3. Apakah *return on assets* berpengaruh terhadap struktur modal pada Perusahaan Real Estate dan Property di BEI Periode 2015-2017?
- 1.3.4. Apakah *growth* berpengaruh terhadap struktur modal pada Perusahaan Real Estate dan Property di BEI Periode 2015-2017?
- 1.3.5. Apakah *price earning ratio* berpengaruh terhadap struktur modal pada Perusahaan Real Estate dan Property di BEI Periode 2015-2017?
- 1.3.6. Apakah struktur aktiva, *current ratio*, *return on assets*, *growth*, *price earning ratio* berpengaruh terhadap struktur modal pada Perusahaan Real Estate dan Property di BEI Periode 2015-2017?

1.4. Tujuan Penelitian

Sesuai dengan permasalahan yang diajukan dalam penelitian, maka tujuan dalam penelitian ini adalah :

- 1.4.1. Menguji pengaruh struktur aktiva terhadap struktur modal pada Perusahaan Real Estate dan Property di BEI Periode 2015-2017.
- 1.4.2. Menguji pengaruh *current ratio* terhadap struktur modal pada Perusahaan Real Estate dan Property di BEI Periode 2015-2017.
- 1.4.3. Menguji pengaruh *return on assets* terhadap struktur modal pada Perusahaan Real Estate dan Property di BEI Periode 2015-2017.

- 1.4.4. Menguji pengaruh *growth* terhadap struktur modal pada Perusahaan Real Estate dan Property di BEI Periode 2015-2017.
- 1.4.5. Menguji pengaruh *price earning ratio* terhadap struktur modal pada Perusahaan Real Estate dan Property di BEI Periode 2015-2017.
- 1.4.6. Menguji pengaruh *current ratio, return on assets, growth, price earning ratio* terhadap struktur modal pada Perusahaan Real Estate dan Property di BEI Periode 2015-2017.

1.5. Kegunaan Penelitian

Dengan dilakukan penelitian ini diharapkan dapat bermanfaat dan berguna bagi seluruh pihak diantaranya adalah :

- 1.5.1. Penelitian menggambarkan tentang hasil aplikasi teori struktur modal *pecking order* sebagai dasar mempertimbangkan persepsi investor dalam menentukan sumber dana yang digunakan perusahaan untuk menghindari persepsi negatif dari investor.
- 1.5.2. Bagi penelitian selanjutnya dapat digunakan sebagai bahan perbandingan dalam pengujian empiris faktor-faktor yang mempengaruhi struktur modal perusahaan properti di BEI pada periode tahun-tahun selanjutnya.